

Bestemmingsplan Woningbouw Heiligerweg

ex artikel 3.1 Wro beheer/ontwikkeling
gemeente Eijsden-Margraten

Toelichting



Status: Vastgesteld d.d. 18 december 2012

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Woningbouw Margraten
Subtitel :
Projectnummer : 305953
Referentienummer :
Revisie :
Datum : 20 december 2012

Auteur(s) : mr. M.I. Blokland
E-mail adres : Miguel.Blokland@grontmij.nl
Gecontroleerd door : Linda IJsseldijk
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Yves Coenegracht
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Bredeweg 239
6043 GA Roermond
Postbus 410
6040 AK Roermond
T +31 475 39 00 00
F +31 475 31 96 95
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	De onderdelen van het bestemmingsplan	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Vigerende bestemmingsplan	7
1.5	Bij het plan behorende stukken.....	7
1.6	Leeswijzer	7
2	Planologisch kader.....	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Rijksbeleid en Europese richtlijnen	8
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.2.2	Nationaal bestuursakkoord water	8
2.2.3	Kaderrichtlijn Water.....	8
2.2.4	Vierde nota waterhuishouding	8
2.2.5	Natuurbeleidsplan	8
2.3	Nationaal Landschap	9
2.4	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.4.1	POL	10
2.4.2	Beleid waterschap.....	11
2.5	Gemeentelijk beleid	11
2.5.1	Duurzaamheid.....	11
2.5.2	Vigerend bestemmingsplan	12
3	Planbeschrijving	13
3.1	Locatie.....	13
3.2	Relatie bestemmingsplan Heiligerweg 2001.....	13
3.3	Wonen.....	13
3.4	Woningbehoefte Margraten	13
3.5	Woningbouwprogramma.....	16
3.6	Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	16
3.7	Beeldkwaliteit	17
3.8	Verkeer.....	18
4	Uitgangspunten en effecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Milieueffecten	19
4.3	Ecologie	19
4.3.1	Broedvogels	20
4.3.2	Zoogdieren	20
4.4	Verkeer en parkeren	21
4.5	Luchtkwaliteit.....	22
4.6	Geluid.....	23
4.7	Bedrijven en Milieuzonering.....	25
4.8	Externe veiligheid.....	25
4.9	Bodem	26
4.10	Archeologie	27

4.11	Watertoets.....	28
4.11.1	Beleidskader	28
5	Juridische vormgeving	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Planvorm	30
5.3	Planregels	30
5.3.1	Indeling hoofdstukken	30
5.3.2	Inleidende regels.....	31
5.3.3	Bestemmingsregels	31
6	Uitvoerbaarheid en handhaving	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2	Handhaving	34
7	Procedure.....	35
7.1	Algemeen	35
7.2	Vooroverleg.....	35
7.3	Vaststelling.....	35
7.4	Beroep.....	36

Bijlagen:

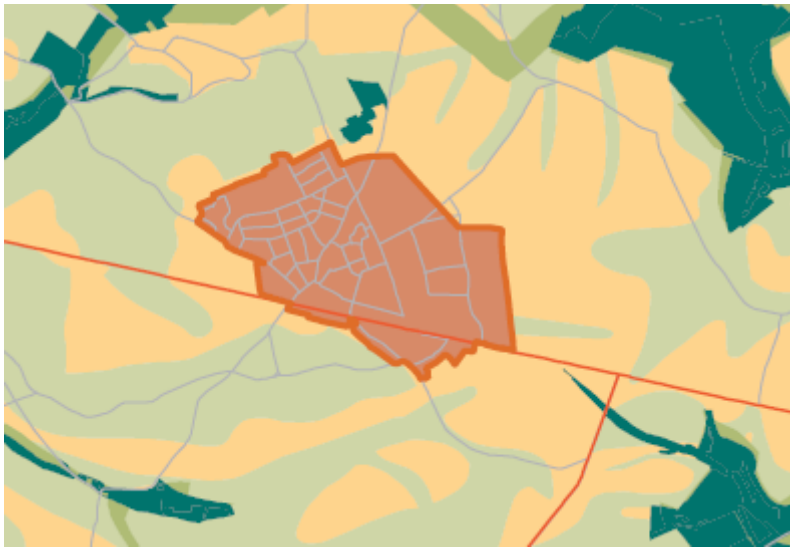
Bijlage 1:	Onderzoek Flora en Fauna
Bijlage 1a:	Aanvullend onderzoek Flora en Fauna
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3:	Onderzoek externe Veiligheid
Bijlage 4:	Bodemonderzoeken
Bijlage 4a:	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 5:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5a:	Aanvullend archeologisch onderzoek
Bijlage 5b:	Karterend archeologisch veldonderzoek
Bijlage 6:	Waterparagraaf
Bijlage 7:	Reacties wettelijke adviseurs
Bijlage 8:	Binnengekomen zienswijzen
Bijlage 9:	Nota zienswijzen bestemmingsplan Heiligerweg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 30 oktober 2001 heeft de voormalige gemeente Margraten het bestemmingsplan Heiligerweg vastgesteld. Dit plan voorzag in de realisatie van maximaal 275 woningen ten noordoosten van de kern Margraten. De locatie is gelegen binnen de rode contour zoals opgenomen in het POL.

Rode contour 2011



In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen. De realisering van het plan was voorzien tussen 2005 en 2015. Hierbij voorzag de uitwerkingsplicht in minimaal 225 woningen en maximaal 275 woningen.

De afgelopen jaren is gebleken dat de ambitie om minimaal 225 woningen te realiseren niet meer past in de huidige marktomstandigheden. Er is daarom gekozen om het plan aan te passen waarbij maximaal 115 woningen worden gerealiseerd in een deel van het plangebied. Het overige deel van het plangebied wordt weer bestemd conform het voor 2001 geldende bestemmingsplan.

Omdat de planaanpassing niet past binnen de uitwerkingsplicht zoals opgenomen in het bestemmingsplan van 30 oktober 2001, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarbij rechtstreeks 75 woningen en op termijn nog eens 40 woningen mogelijk worden gemaakt. In dit plan wordt gekozen voor een meer marktconforme benadering van de woningbouw waarbij eenvoudig met de woningtypes kan worden ingespeeld op marktontwikkelingen. De 40 woningen op termijn zullen ook uitsluitend gerealiseerd worden indien er markt voor is.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden bepaald door de artikelen 3.1.2 en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien.

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

Toelichting

In de toelichting is de onderbouwing en motivering van het plan weergegeven. Ook geeft de toelichting de uitleg van de bestemmingen en regels.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol bij de toepassing van de regels evenals een visualiserende functie van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Margraten. Het plangebied wordt begrensd door de Scheuldersteeg aan de zuidzijde, de Holstraat en de Eijkerweg aan de Westzijde.



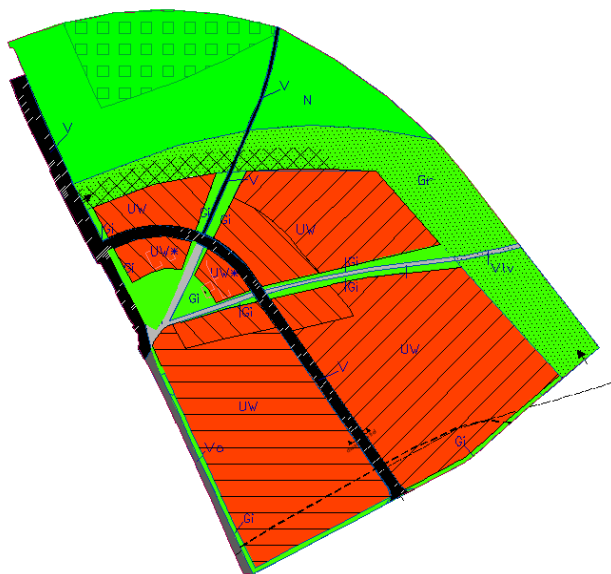
Globaal plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Heiligerweg, vastgesteld op 30 oktober 2001, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Limburg op 21 mei 2002. Het bestemmingsplan is in augustus 2002 onherroepelijk geworden.

Het plan kent de bestemmingen Natuurgebied, Groenvoorzieningen, Verkeersdoeleinden en een uit te werken Woonbestemming.

Figuur 1.1 Uitsnede plankkaart.



1.5 Bij het plan behorende stukken

Voor de totstandkoming van het plan Woningbouw Heiligerweg zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten op hoofdlijnen in dit bestemmingsplan zijn verwoord. De volgende rapportages, behorende bij dit plan, zijn als separate bijlagen opgenomen:

- Bijlage 1: Onderzoek Flora en Fauna
- Bijlage 1a: Aanvullend onderzoek Flora en Fauna
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Onderzoek externe Veiligheid
- Bijlage 4 en 4a: Bodemonderzoeken
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5a: Aanvullend archeologisch onderzoek
- Bijlage 5b: Karterend archeologisch veldonderzoek
- Bijlage 6: Waterparagraaf
- Bijlage 7: Reacties wettelijk vooroverleg

1.6 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader beschreven dat op het plangebied van toepassing is. Dit geeft een impressie van het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten van het plangebied besproken. Hierbij gaat het om de milieutechnische randvoorwaarden in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling verder toegelicht.

Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Deze regeling wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. In hoofdstuk 7 worden de opmerkingen uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro weergegeven.

2 Planologisch kader

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

2.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De structuurvisie regelt ontwikkelingen van landelijk belang. Regels en afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

2.2.2 *Nationaal bestuursakkoord water*

Op 2 juli 2003 is het Nationaal Bestuursakkoord Water getekend. Dit akkoord is een overeenkomst tussen het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland te verbeteren en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat.

2.2.3 *Kaderrichtlijn Water*

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. Doel is in 2015 de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in orde te hebben. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn water moet in deze verschillende soorten regels meer eenheid brengen.

2.2.4 *Vierde nota waterhuishouding*

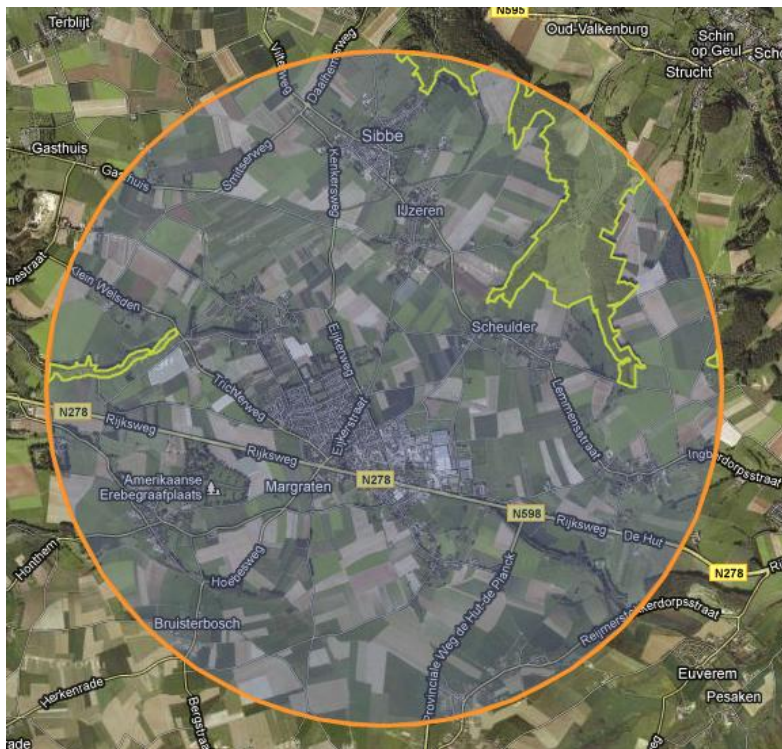
De Vierde Nota Waterhuishouding (1999) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Hierbij zijn van belang:

- ruimte voor gebiedsgericht beleid (o.a. duurzaam stedelijk waterbeheer);
- terugdringen van de verdroging;
- waterbodempromblematiek in relatie tot de verontreiniging van het oppervlaktewater met diffuse bronnen.

2.2.5 *Natuurbeleidsplan*

In het Natuurbeleidsplan zijn het vergroten van de oppervlakte aan natuurgebieden, het opheffen van versnippering en isolatie van natuurgebieden en het voorkomen van aantasting van potenties voor natuurontwikkeling als belangrijke beleidlijnen opgenomen. Het natuurbeleid spitst zich toe op het tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een samenhan-

gend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Daartoe zijn natuurkerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones aangegeven. Dit beleid is verder uitgewerkt door de provincie.



Natura 2000

Natura 2000 / Natuurbeschermingswet

Het plangebied Heiligerweg maakt geen deel uit van gebieden die zijn beschermd in het kader van Natura 2000. Ten noorden van de kern Scheulder is het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied "Geuldal".

Het Geuldal is met een oppervlakte van bijna 2500 hectaren een van de omvangrijkste Natura 2000 gebieden in ons land. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. In het dal bevinden zich betrekkelijk voedselrijke en natte tot vochtige gronden met een afwisseling van hooilanden en diverse bosgemeenschappen. De hoger gelegen, droge hellingen bestaan uit een voedselarme en kalkarme bovenste helft en een wat voedselrijkere onderste helft, waarbij kalkgesteente soms dagzoomt (in groeven). De graslanden en bossen die hier voorkomen bevatten orchideeënrijke hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden en begroeiingen op rotsranden. In het zuidoosten komen op het plateau uitgestrekte beukenbossen voor waarvan de Veldbies-Beukenbossen (Luzulo-Fagetum), voor Nederlandse begrippen, bijzonder zijn. Het Geuldal is belangrijk voor ingekorven en vale vleermuis, daarnaast vliegend hert, geelbuikvuurpad en spaanse vlag.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie heeft geen negatieve gevolgen voor het Natura 2000 gebied.

2.3 Nationaal Landschap

Het landelijk gebied staat onder druk. Soms door verstedelijking, maar ook door de uittocht van agrarische ondernemers. Boeren zijn per slot van rekening een belangrijke beheerder van het landschap. De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van de Nota Ruimte (voorjaar 2006) aangegeven het landschap te willen behouden en te 'ontwikkelen met kwaliteit'.

De twintig Nationale Landschappen die nu zijn aangewezen fungeren als de visitekaartjes van het Nederlandse platteland. De status 'Nationaal Landschap' houdt in dat de overheid extra aandacht geeft aan deze gebieden en dat er extra financiële middelen worden vrijgemaakt. Met de zogenaamde kernkwaliteiten van Nationale Landschappen worden behouden en versterkt, en kunnen de gebieden nog aantrekkelijker worden gemaakt voor recreatie.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid Limburg. Dit nationale landschap is omschreven als een rivierterrassen landschap, doorsneden door diep ingesneden dalen, waarbij de rotsachtige ondergrond dagzoomt in de steile dalhellingen. Waar de ondergrond ondoordringend is ontspringen bronnen die vervolgens als bronbeekjes afwateren op de Geul, de Gulp, de Geleenbeek en de Maas. Deze landschappelijke opbouw geeft over een korte afstand een grote afwisseling tussen de weidse, open plateaus en de intieme, besloten dalen.

Voor het Nationale landschap Zuid Limburg gelden drie kernkwaliteiten:

- Schaalcontrast van zeer open naar besloten
- Het groene karakter
- Reliëf en ondergrond
- Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

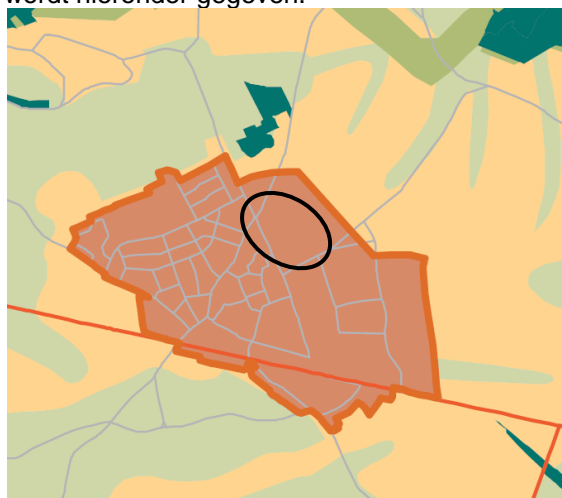
Het rijk is verantwoordelijk voor het behalen van de doelen in de Nationale Landschappen. Wat de overheid wil met Nationale Landschappen, staat beschreven in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. De eerste beschrijft het ruimtelijke beleid, terwijl de Agenda een 'rijksmeerjarenprogramma' is dat in meer detail de doelen en de middelen beschrijft die daar bijhoren (geld, onderzoek e.d.). Dit alles voor de periode tot 2013. De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van het beleid voor Nationale Landschappen. In hun uitvoeringsplannen beschrijven de provincies hoe ze de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap willen behouden, beheren en versterken. Vervolgens maken zij afspraken met de gemeentes en andere partijen over de wijze waarop de provinciale plannen doorwerken, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen.

Er zijn geen extra wettelijke voorwaarden voor de Nationale Landschappen. Wel geldt binnen de grenzen van een Nationaal Landschap een extra kwaliteitsbeleid. Binnen de aangewezen snelwegpanorama's, die allen binnen de Nationale Landschappen liggen, is extra aandacht voor de kwaliteit openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of verstrekt (ja-mits principe). Verder kunnen er nieuwe woningen voor de eigenbevolkingsgroei worden gebouwd ('migratiesaldo 0') en er is ruimte voor lokale en regionale bedrijvigheid.

2.4 Provinciaal en regionaal beleid

2.4.1 POL

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), met als ondertitel "Ruimte voor Limburg" 22 september 2006. Het is de opvolger van het POL 2001, dat de ondertitel "Liefde voor Limburg" droeg. Het POL 2006 vormt het provinciale beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen binnen deze provincie. De gebieden zijn weergegeven in perspectieven en op die wijze is beleid per gebied ontwikkeld. Een uitsnede van de kaart en een beschrijving van het perspectief wordt hieronder gegeven.



Kaart 1 Perspectieven

- P1 Ecologische hoofdstructuur
- P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
- P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
- P4 Vitaal landelijk gebied
- P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
- P5b Dynamisch landbouwgebied
- P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg
- P6b Plattelandskern Zuid-Limburg
- P7 Corridor
- P8 Stedelijke ontwikkelingszone
- P9 Stedelijke bebouwing
- P10 Werklandschap
- Contour plattelandskern
- Grens stedelijke dynamiek
- Internationaal verbindend wegennet
- Regionaal verbindend wegennet
- Regionaal verbindend wegennet gepland
- Spoonweg
- Water
- Provinciegrens

Het projectgebied is volgens Kaart 1 Perspectieven gelegen binnen de contour plattelandskern en in het perspectief P6b (plattelandskern Zuid-Limburg). Voor deze gebieden geldt het volgende.

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en kernen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.

2.4.2 *Beleid waterschap*

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015, vastgesteld op 29 september 2009, en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving. Het waterschap vertaalt dit beleid in één document dat zes jaar geldig is.

Klimaatverandering dwingt tot het nemen van maatregelen. Meer regen in de winter, en in de zomers langere droge perioden maar wel met zwaardere buien, kunnen leiden tot wateroverlast, watertekorten en een slechtere waterkwaliteit voor natuur en landbouw. Daarom worden er nieuwe normen vastgesteld om wateroverlast te voorkomen. Om aan deze normen te kunnen voldoen gaan we veel regenwaterbuffers aanpassen of vergroten. Deze vergroting wordt echter zo veel mogelijk beperkt door er ook vanuit te gaan dat er op akkers bronmaatregelen worden genomen. Om bodemerosie en wateroverlast te verminderen is met de landbouw afgesproken dat zij grootschalig niet-kerende grondbewerking toepassen in plaats van ploegen. Dit zorgt ervoor dat er bij hevige buien meer water in de grond wegzakt en minder over het oppervlak wegstroomt. Vanaf 2013 wordt dit of het nemen van maatregelen die vergelijkbaar effectief zijn verplicht.

Het beleid is gericht op het zoveel mogelijk schoon regenwater uit het riool te weren. Ook vinden er dan minder riooloverstorten plaats (de waterkwaliteit van de beken wordt dan beter) en hoeft er minder geïnvesteerd te worden in bergbezinkbassins of grotere rioolbuizen. Het dakwater van huizen en verhard oppervlak moet om die reden worden afgekoppeld.

2.5 **Gemeentelijk beleid**

2.5.1 *Duurzaamheid*

De gemeente Eijsden-Margraten heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De gemeente staat derhalve duurzaam bouwen voor.

De gemeente Margraten heeft het "Convenant duurzaam bouwen" voor het gewest Maastricht en Mergelland ondertekend (februari 2001), waarmee zij zich verplicht bij een (bouw)project gehoor te geven aan de duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Er wordt gebouwd conform de laatste wet- en regelgeving en met toepassing van moderne materialen en installaties, hetgeen garant staat voor energiezuinige, duurzame, comfortabele en veilige

ge woningen. Eveneens wordt verwezen naar de beleidsnotitie "Duurzaamheid en klimaat", vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juni 2012.

2.5.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied is in oktober 2001 het bestemmingsplan Heiligerweg vastgesteld (goedgekeurd in mei 2002). Dit plan voorzag in de realisatie van minimaal 225 en maximaal 275 woningen in het gebied. Gelet op de gewijzigde inzichten en de wijzigingen in de woningmarkt moet dit plan worden herzien.

3 Planbeschrijving

3.1 Locatie

Het plangebied Heiligerweg ligt ten noordoosten van de kern Margraten. Aan de noord en oostzijde ligt een open agrarisch gebied. In het westen grenst het aan de (woon)bebouwing van Margraten. In het zuiden ligt het bedrijventerrein Aan de Fremme. De bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van het gebied Heiligerweg komt voort uit met name de landschappelijke structuur, de cultuurhistorische structuur, de infrastructuur en de bebouwingsstructuur, zoals hieronder beschreven.

3.2 Relatie bestemmingsplan Heiligerweg 2001

Zoals eerder aangegeven is voor het plangebied in 2001 een bestemmingsplan vastgesteld dat erop gericht was tussen de 225 en 275 woningen in het gebied te realiseren. Dit plan voorzag in een uit te werken bestemming wonen en een fasering om gedurende de periode 2004 tot 2010 de woningen te realiseren. Het huidige plan voorziet in maximaal 115 nieuwe woningen welke gerealiseerd zullen worden in een deel van het gebied waarvoor de uit te werken bestemming geldt. Binnen dit gebied worden in fase 1 75 woningen gerealiseerd. Afhankelijk van de marktontwikkeling worden in fase 2 maximaal 40 woningen gerealiseerd. Het overige deel van het gebied krijgt weer een bestemming die aansluit bij de bestemming zoals deze gold voor 2001.

3.3 Wonen

De gemeente Eijsden-Margraten beschouwt wonen als een primaire levensbehoefte en probeert zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de woonwensen van alle categorieën burgers: de eigen inwoners en de personen met een binding aan Margraten.

De kern Margraten heeft daarbij een opvangfunctie voor die kernen binnen de gemeente, waar geen nieuwe woningbouw is toegestaan. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de volkshuisvesting is gericht op het creëren van gelijke kansen voor verschillende groepen, doorstroming door nieuwbouw en op langere termijn door kwalitatieve aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Het beleid richt zich, conform het rijks- en provinciaal beleid, op inbreiding boven uitbreiding zolang hiervoor de mogelijkheid bestaat. Deze paragraaf geeft inzicht in de gewenste en mogelijke woningbouw. Allereerst wordt de woningbehoefte beschreven en vervolgens de woningbouwmogelijkheden

3.4 Woningbehoefte Margraten

In het geldende bestemmingsplan "Heiligerweg" ligt een uitwerkingsverplichting voor de realisering van minimaal 225 en maximaal 275 woningen binnen het daarvoor op de bestemmingsplankaart aangewezen gebied. Uit oogpunt van een goede volkshuisvesting zou deze woningbouw in drie fasen over een periode van 10 jaar worden uitgevoerd. Om deze fasering te waarborgen is er gekozen voor een uitwerkingsverplichting en niet voor een directe planologische (woning)bouwtitel. Het bestemmingsplan werd op 30 oktober 2001 door de gemeenteraad vastgesteld en als zodanig door Gedeputeerde Staten op 21 mei 2002 goedgekeurd.

De demografie in Zuid-Limburg laat al enkele jaren een vergrijzende en krimpende ontwikkeling zien. Verwacht wordt dat deze ontwikkeling zich de komende jaren doorzet. Om te kunnen beoordelen wat deze ontwikkeling voor een gevolgen heeft voor de woningbouw, heeft de gemeente in 2010 een woonbehoefteanalyse laten uitvoeren door onderzoeksbureau Compaenen voor de periode 2010-2040. Op basis van deze analyse heeft de gemeenteraad op 13 juli 2010 besloten om het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020 te reduceren van 675 naar 282 woningen. Deze saneringsactie had ook gevolgen voor het woningbouwproject "Heiligerweg". Het oorspronkelijke aantal geplande woningen van minimaal 225 tot maxi-

maal 275 woningen werd teruggebracht naar 115 woningen waarvan ca. 75 voor de periode tot 2020 en ca. 40 voor de periode na 2020.

Om aan deze doelstelling invulling te geven, heeft Nouvelle Ontwikkeling te Heerlen de gemeente Eijsden-Margraten benaderd om binnen een gedeelte van het gebied, waarvoor de uitwerkingsverplichting geldt, woningbouw te ontwikkelen. Deze ontwikkeling houdt in dat gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan in de eerste fase 75 woningen worden gebouwd. Als de markt het toelaat worden in fase 2 maximaal 40 woningen gebouwd.

Een nieuw bestemmingsplan moet passen binnen de vigerende ruimtelijke wet- en regelgeving. Woningbouw maakt hiervan onderdeel uit, omdat volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg woningbouw beschouwd wordt als een provinciaal ruimtelijk belang. Het bestemmingsplan dient dus te passen binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid.

Provinciaal woningbouwbeleid

Gelet op de verwachte demografische ontwikkeling en op de huidige woningvoorraad in Zuid-Limburg, streeft de provincie een zeer behouden woningbouwontwikkeling na en vertaalt dit ook als zodanig in haar provinciale woonvisie. Voor de drie regio's in Zuid-Limburg, namelijk de Westelijke Mijnstreek, Parkstad en Maastricht en Mergelland, geldt in principe een nul-beleid voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Dit houdt in dat voor iedere aan de woningvoorraad (peildatum 1-1-2010) toe te voegen woning, er een gelijk aantal onttrokken moet worden. Vandaar het adagium: "één erbij is één eraf". Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor het Maasdal. Daar zou een woningtoename van maximaal 300 woningen tot 2015 verantwoord zijn, gezien de verwachte behoefte.

De provincie heeft de genoemde regio's opgedragen dit beleid te vertalen in hun (vast te stellen) regionale woonvisies. Het vaststellen van regionale woonvisies vindt eveneens zijn grondslag in de "Provinciale Woonvisie 2010-2015".

Regionale Woonvisie 2010-2020

Begin 2010 heeft de regio Maastricht en Mergelland, waartoe de gemeente Eijsden-Margraten behoort, aan onderzoeksbureau ABF Research te Delft opdracht verleend een regionale woonvisie op te stellen. Om een goede op de toekomstige woonbehoefte afgestemde visie te creëren, heeft ABF een woningmarktverkenning uitgevoerd binnen de regio Maastricht en Mergelland voor de periode 2010-2020. Hierbij is gebruik gemaakt van prognosemodellen Primos (kwantiteit) en Socrates (kwaliteit) 2009. Volgens het woningmarktverkennde onderzoek zou de woningvoorraad binnen de regio Maastricht en Mergelland in de periode 2010-2015 met maximaal 1.340 woningen mogen groeien, om een voorraad te creëren die op de woonbehoefte is afgestemd. ABF spreekt in dit verband van een consumentgerichte woningbehoefte.

Tijdens de periodieke en bestuurlijke overleggen tussen de regiogemeenten en de provincie is van provinciale zijde toegezegd, dat een afwijking het provinciaal nul-beleid wordt geaccepteerd, als de gemeenten binnen de regio Maastricht en Mergelland hun voorraad woningbouwplannen reduceren tot maximaal 1340 woningen. Deze voorraad betrof immers ruim 6000 woningen, waarvan er ruim 3000 als zogenaamd (planologisch) "hard" worden geclassificeerd.

In maart 2011 heeft de regionale stuurgroep Maastricht en Mergelland, bestaande uit de portefeuillehouders volkshuisvesting, tijdens haar vergadering afgesproken, dat een voorraadtuitbreiding (peildatum 1-1-2010) van 1.340 woningen wordt aangemerkt als het maximale consumentgerichte woningbouwprogramma voor de regio tot 2015 en dat alle betrokken regiogemeenten zich conformeren aan dit aantal en hun woningbouwprogramma's reduceren en zo veel mogelijk in overeenstemming brengen met dit aantal.

Deze afspraak heeft er toe geleid dat de regiogemeenten hun woningbouwprogramma's eind 2011 hebben gehalveerd van circa 6.000 naar 3.000 woningen. Het totale programma terugbrengen tot 1.340 woningen blijkt om juridische en financiële redenen (vooralsnog) een onhaalbare opgave voor de regiogemeenten. In acht dient te worden genomen dat de resterende plancapaciteit betrekking heeft op de periode tot 2020. Er zal door de gemeenten immers een serieuze inspanning geleverd moeten worden om voor 2015 de woningvoorraad in de regio met

1.340 woningen uit te breiden, vanwege de huidige woningmarktsituatie en economische situatie in relatie tot de planvoorraad.

Verwacht wordt dat de regio medio 2012 de "Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland" vaststelt. De gereduceerde gemeentelijke woningbouwprogramma's maken hiervan onderdeel uit. Gebruikelijk is dat na deze vaststelling de regio met de provincie bestuursakkoorden afsluiten over de uitvoering van het regionale woningbouwprogramma 2010-2020.

Gemeentelijk woonbeleid 2010-2020

Nog voordat regionaal was afgesproken om de woningbouwprogramma's te reduceren en zo goed mogelijk in overeenstemming te brengen met de verwachte toekomstige woonbehoefte, werd in de gemeente Margraten het woningbouwprogramma tot 2020 drastisch ingekort. Om zo adequaat mogelijk op de verwachte bevolkingsontwikkeling voorbereid te zijn, heeft de gemeenteraad van Margraten op 13 juli 2010 besloten om de bouwvoorraad van netto 675 woningen terug te brengen naar netto 282 woningen. Deze saneringsactie had ook gevolgen voor het woningbouwproject "Heiligerweg". Het in het bestemmingsplan vastgelegde aantal van minimaal 225 en maximaal 275 woningen werd teruggebracht naar 115. In het woningbouwprogramma van de gemeente Margraten voor de periode 2010-2020 waren reeds 75 woningen opgenomen.

De 40 extra woningen die wel onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma van Eijsden-Margraten voor de periode 2012-2022, zullen in overleg met de regio worden ingevuld. Tussen de regiogemeenten is immers afgesproken dat jaarlijkse monitoring van de programma's plaats zal vinden. Zoals echter eerder vermeld zullen deze extra woningen niet voor 2020 worden gerealiseerd.

De volledige 115 woningen zijn opgenomen in het op 19 juni 2012 vastgestelde woningbouwprogramma van de gemeente Eijsden - Margraten 2012-2022.

Project "Heiligerweg" versus provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het voorliggende project "Heiligerweg" dient planologisch verankerd te worden in een nieuw bestemmingsplan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening betreft de planperiode 10 jaar. Het woningbouwproject wordt binnen deze periode gefaseerd uitgevoerd. De gemiddelde oplevering betreft hierdoor circa 11 woningen per jaar. Gelet op de te voeren procedure, zal het bestemmingsplan op zijn vroegst medio 2012 worden vastgesteld. Dit betekent dat de uitvoering van dit plan deels na 2020 plaatsvindt. Uit volkshuisvestelijk oogpunt bestrijkt het project dus twee periodes.

Voor de regio Maastricht en Mergelland gaat de "Provinciale Woonvisie 2010-2015" uit van een nultoename van de regionale woningvoorraad, met uitzondering van een maximale voorraauditbreiding van 300 woningen in het Maasdal. Hoewel een bestuursakkoord hierover nog moet worden afgesloten, heeft de provincie de intentie naar de regio kenbaar gemaakt in te stemmen met een maximale voorraauditbreiding binnen de regio Maastricht en Mergelland van 1.340 woningen binnen de periode 2010-2015. Gelet op het aantal opgeleverde woningen (opgaven aan CBS) binnen de regio sinds 2010 en op de in uitvoering zijnde woningbouwplannen, zal er een fikse inspanning geleverd moeten worden om het consumentgerichte aantal van 1.340 woningen voor 2015 te realiseren. Het plan "Heiligerweg" kan geen bedreiging vormen voor een overschrijding van het consumentgerichte aantal van 1.340 woningen. De reden hiervoor is dat op zijn vroegst de eerste woningen van dit plan in 2013 opgeleverd zullen worden. Daarnaast zal het plan door zijn gefaseerde uitvoering passend zijn binnen het gemeentelijke en regionale woningbouwprogramma 2010-2020, omdat een gedeelte van de in totaal geplande woningen na deze periode wordt gerealiseerd. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan geen bedreiging vormt voor de vastgestelde "Provinciale Woonvisie 2010-2015" en de nog vast te stellen "Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020".

3.5 Woningbouwprogramma

Het plan Heiligerweg voorziet in fase 1 in 75 nieuwbouwwoningen. Voorop staat dat deze woningen een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad. Er wordt gebouwd conform de laatste wet- en regelgeving en met toepassing van moderne materialen en installaties, hetgeen garant staat voor energiezuinige, duurzame, comfortabele en veilige woningen. Het woningbouwprogramma wordt marktgericht ingevuld. Dit resulteert in een het volgende richtinggevende programma:

<i>Woningtype</i>	<i>aantal</i>	<i>percentage</i>
starterswoningen	7	8%
twee-onder-een-kap woningen	26	31%
vrijstaande (geschakelde) woningen	5	13%
levensloopbestendige/ patiowoningen	11	17%
bouwkavels (eigen bouw)	26	31%
<i>Totaal</i>	<i>75</i>	<i>100%</i>

Een plan van deze omvang kent een ruime doorlooptijd. Het is derhalve van groot belang dat het voornoemde woningbouwprogramma niet vast staat, maar flexibel is. Op deze wijze kan de markt optimaal bediend worden, ook wanneer de vraag veranderd. De 7 starterswoningen zullen te allen tijde onderdeel blijven uitmaken van fase 1 van het woningbouwprogramma.

3.6 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het huidige plan is gebaseerd op een studie en ontwerp van Chris Franken van Architectuurbureau Van de Ven, Franken & Onstenk uit Eindhoven.

Franken heeft goed gekeken naar het karakter en de morfologie van Margraten.

Uit de morfologische opbouw van de kern Margraten is de 'korrel' van de plaats afgeleid. Geconcludeerd is dat, vooral de oudere delen van Margraten een gegroeide 'driehoekstructuur' kennen. Margraten is als het ware opgebouwd uit een aantal 'scherven'. Wanneer de bebouwing van de kern Margraten in kaart wordt gebracht valt op dat het gebied Heiligerweg een onbebouwd stuk is dat diep doordringt in Margraten en wordt geflankeerd door bebouwing aan de west en zuidrand. Invulling van de Heiligerweg vult dit 'haat' in en is een logische stap in de gegroeide driehoekstructuur. Om het ontwerp van de uitbreiding van Margraten zo optimaal mogelijk in deze structuur in te passen is de specifieke 'scherfgrootte' als basis genomen voor de invulling van het plan Heiligerweg.

Ook het plangebied Heiligerweg zelf is geanalyseerd. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden en kent een relatief groot hoogteverschil. Dit hoogteverschil is van invloed op de 'hoofdrichting' die in het ontwerp is gebracht. Daarnaast wordt het plangebied doorsneden door twee historische wegen, de Heiligerweg en de IJzerenweg. Deze wegen zijn als dragers aangemerkt.

Op basis van de studie is een schetsplan opgesteld. De Heiligerweg en IJzerenweg zijn in het plan opgenomen en er is een nieuwe verbinding van Aan de Fremme naar de Heiligerweg toegevoegd die haaks op de hoogtelijnen van het plan staat. Deze nieuwe weg komt parallel aan de holle weg die het plan aan de westzijde begrensd, de Holstraat. Deze nieuwe verbindingsweg wordt de hoofdonthoudingsweg van het plan en ontlast de Holstraat.

De studie naar het karakter van Margraten is samen met het marktgerichte woningbouwprogramma in het ontwerp geïntegreerd. Zo wordt de nieuwe hoofdweg aan beide zijden hoofdzakelijk geflankeerd door bouwkavels. Hierdoor zal gevarieerde, niet aaneengesloten

ontstaan, passend bij het karakter van de ontsluitingswegen en randen van Margraten. De Heiligerweg met flankerende groenstrook doorsnijdt deze bebouwingsstrook en

vormt een venster op het landschap. De invulling met bouwkavels draagt bij aan een 'zachte' overgang van de woonwijk naar het omringende akkerland. Deze overgang wordt verder kwalitatief vormgegeven door een uniforme groene erfafscheiding aan de achterzijde van de kavels en een landschappelijke graft.

Het tussen Margraten en de nieuwe weg gelegen gebied is ingevuld met 'woningbouwscherven' die qua grootte en structuur aansluiten bij Margraten. Deze worden grotendeels ingevuld met projectmatige woningbouwplannen welke een nauwkeurigere sturing van het uiteindelijke straatbeeld mogelijk maken. Een brinkpleintje is centraal opgenomen in dit deel van het plan. De wegprofielen kennen hier aan een zijde van de weg een trottoir, aan de andere zijde een groenstrook. Dit draagt bij aan het groene karakter van het plan. Deze uitgangspunten zorgen voor een herkenbaar plan, dat goed aansluit bij de kern Margraten.



gegroeide 'driehoek'-structuur



In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de realisatie van maximaal 115 woningen (zie afbeelding met impressie). Fase 1 zal hierbij bestaan uit 75 woningen in het gebied rondom de hoofdwegstructuur. Fase 2 is voorzien aan de Holstraat en het gebied tussen de Heiligerweg en IJzerenweg.

Het plan voorziet in een mogelijkheid om een deel van fase 1 anders in te vullen indien fase 2 niet of niet volledig wordt benut. Uitgangspunt blijft echter dat conform stedenbouwkundig plan het gebied wordt ingevuld.

3.7 Beeldkwaliteit

In relatie tot de beeldkwaliteit is het voor het onderhavige bestemmingsplan van belang dat bouwbepalingen en gebruiksbepalingen worden opgenomen in de regels en verbeelding. Het bestemmingsplan moet zich beperken tot planologische aspecten: de functies, de stedelijke hoofdopzet met het stratenpatroon, de bebouwingsstructuur, de voorgevelrooilijn, de bouwmassa's. Naast deze aspecten zijn in de overeenkomst met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de gewenste beeldkwaliteit. Deze zal nog nader worden uitgewerkt in een door het college vast te stellen beeldkwaliteitsplan.



3.8 Verkeer

In het kader van de eerdere plannen in het plangebied, is overwogen om een randweg aan te leggen. Gebleken is echter dat van het totale verkeer door de kern het aandeel doorgaand verkeer (waarvoor de randweg aangelegd zou worden) kleiner is dan 20%.

De kosten die gemaakt zouden moeten worden om een randweg aan te leggen staan niet in verhouding tot de baten. Daarnaast past een randweg ook niet binnen de netwerkgedachte van duurzaam veilig.

Ter vervanging van de plannen voor een rondweg wordt in het huidige plan voorzien in een nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein waarbij de Holstraat wordt ontzien.

In het plangebied komt een "hoofd" woonstraat en een aantal ondergeschikte woonstraten. De verschillende functies wonen, parkeren, rijden en lopen worden in deze ondergeschikte wegen sterk met elkaar verweven zodat een echt verblijfskarakter gecreëerd wordt.

Voor de hoofdwoonstraat (rode lijn) zal een maximale snelheid van 50 km/h gelden. De overige straten kennen een 30 km/h zone.



4 Uitgangspunten en effecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en milieueffecten van het woningbouwplan Heiligerweg beschreven.

4.2 Milieueffecten

Sinds 1 april 2011 is het nieuwe Besluit mer van kracht. Met dit besluit wordt invulling gegeven aan de uitspraak van het Europese Hof van 2009 waarin het Hof oordeelde dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of niet een mer-beoordeling uit te voeren. De gevolgen van het nieuwe Besluit mer zijn dat niet zonder meer gesteld kan worden dat een project dat onder de drempelwaarde blijft geen milieugevolgen heeft. Om deze reden is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan gekeken naar de milieugevolgen voor het realiseren van 115 woningen in het plangebied. De milieugevolgen zijn, behoudens op het gebied van flora en fauna, zeer beperkt en uitstekend te ondervangen. Een specifieke mer-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

Voor wat betreft de gronden die de agrarische bestemming krijgen is in de planregels een regeling opgenomen om te voorkomen dat spuitmissies een onverantwoord effect hebben op het woon- en leefklimaat bij de naastgelegen woningen.

4.3 Ecologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan Heiligerweg uit 2001 is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd omdat als gevolg van de plannen uit 2001 een deel van het foerageergebied van de Das verloren zou gaan. Op grond van de plannen is destijds een compensatieovereenkomst opgesteld.

In verband met de gewijzigde plannen en gewijzigde regelgeving zijn door Grontmij/Groenplanning aanvullende onderzoeken verricht (bijlage 1a). Deze onderzoeken kennen twee belangrijke conclusies. In de eerste plaats maakt het kleinere plangebied compensatie voor de Das niet langer noodzakelijk, waardoor de voornoemde compensatieovereenkomst vervalt. Daarnaast blijkt dat er diverse beschermde diersoorten voor komen. Een deel hiervan is beschermd binnen het beschermingsregime tabel 3 en Habitatrichtlijn IV.

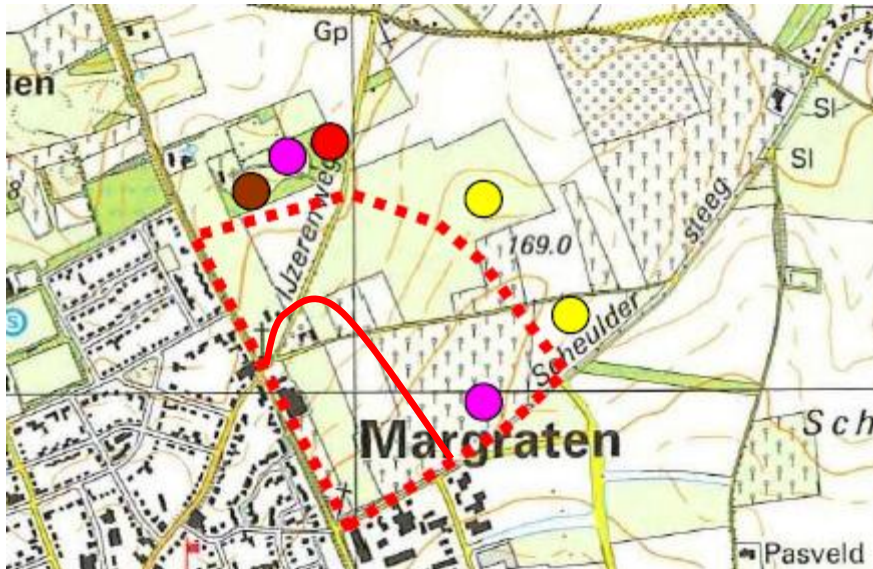
<i>Beschermde soort</i>	<i>Aard leefgebied</i>	<i>Beschermingsstatus Flora- en faunawet</i>	<i>Status Rode lijst</i>
Das	Periodiek belopen burcht buiten plangebied	Tabel 3	
Daslook		aangeplant	
Gewone dwergvleermuis	Foeragerend	Tabel 3	
Laatvlieger	Foeragerend en migrerend	Tabel 3	
Torenavalk	Nestkast	Tabel 3	
Rode lijstsoort			
Koekoek	1 territorium	Tabel 3	Kwetsbaar
Veldleeuwerik	2 territoria	Tabel 3	Gevoelig

De aangetroffen soorten zijn niet jaarrond beschermd zodat door rekening te houden met aanvullende maatregelen tijdens de uitvoer van werkzaamheden het plan realiseerbaar is, zonder

dat sprake is van overtredingen van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. In bijlage 1a zijn de aanvullende maatregelen uitvoerig beschreven.

Rekening houdend met de aanvullende maatregelen, is een aanvraag om ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, artikel 75, vijfde lid, onderdeel C bij het Ministerie van LNV niet aan de orde. Voor soorten die worden beschermd door de Flora- en faunawet volgens het beschermingsniveau tabel 1 geldt een vrijstelling op de plicht een ontheffing aan te vragen. Wel geldt de zorgplicht, die overigens ook geldt voor Rode lijstsoorten en soorten van tabel 2 en 3.

4.3.1 Broedvogels



Locatie nest van de Buizerd ter plaatse van de rode stip. De Koekoek riep ter plaatse van de bruine stip. De bezette nestkasten van de Torenvalk bevinden zich ter plaatse van de paarse stippen en locatie zangposten van de Veldleeuwerik ter plaatse van de gele stippen.

In het gebied waar woningen worden gerealiseerd zijn geen nesten van broedvogels aangetroffen. Hiervoor hoeven derhalve geen mitigerende maatregelen getroffen te worden. Op grond van de Flora- en faunawet geldt echter een bijbehorende zorgplicht (artikel 2 lid 1 en 2). Om deze zo goed mogelijk in acht te nemen zijn in bijlage 1 aanvullende maatregelen beschreven.

4.3.2 Zoogdieren

In het plangebied zijn een Das en vleermuizen aangetroffen



Locatie Dassenburcht wissel en prenten ter plaatse van de paarse stip en vliegplaatsen van Gewone dwergvleermuizen en Laatvliegers ter plaatse van de gele stippen.

Vleermuizen

Er zijn geen vleermuizen aangetroffen die de gebouwen bezetten als vaste verblijfplaats. In het huidige plan worden geen woningen gesloopt. Er is derhalve geen aanleiding om aanvullende maatregelen te treffen.

Das

In opdracht van Nouville ontwikkeling is aanvullend onderzoek verricht naar de Das. (zie bijlage 1a) Hieruit blijkt dat de gunstige staat van instandhouding van de Das niet in gevaar zal komen, indien:

- Bouwverkeer in de winterperiode niet rijdt met groot licht op de IJzeren Weg of Eijkerweg of andere maatregelen worden genomen die voorkomen dat licht van het bouwverkeer direct op de burchtlocatie schijnt.
- Aan de noordzijde van de nieuwe woonwijk verlichting wordt geplaatst die uitsluitend naar de grond straalt.

Bij uitvoering van deze maatregelen zal verstoring op de Das zodanig beperkt zijn, dat de aanvraag van een ontheffing ex. Artikel 75 lid c van de Flora- en faunawet bij het Ministerie van EL&I niet benodigd is.

Het woningbouwproject wordt aangelegd in een foerageergebied dat niet van wezenlijk belang is voor de Dassenfamilie, namelijk in het uitloopgebied van de Das. De gunstige staat van instandhouding voor de Das is zodoende niet in het geding. Er is geen reden voor een compensatieverplichting ten aanzien van de Das op basis van de Flora- en faunawet. De eerder vastgelegde compensatieovereenkomst kan hiermee komen te vervallen.

4.4 Verkeer en parkeren

Zoals in paragraaf 3.7 reeds aangegeven wordt in het plan een hoofdwoonstraat gerealiseerd en een aantal ondergeschikte woonstraten.

De hoofdwoonstraat is tevens een nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein Aan de Fremme zodat de Holstraat wordt ontzien.

Aan de hoofdwoonstraat wordt langsparkeren gerealiseerd. In de overige straten worden de verschillende functies wonen, parkeren, rijden en lopen sterk met elkaar verweven zodat een echt verblijfskarakter gecreëerd wordt.

Het aantal parkeerplaatsen wordt afgestemd op het maximum aantal woningen (75), conform de in het plan opgenomen norm. Bij invulling van de wijzigingsbevoegdheid wordt eveneens conform de norm parkeergelegenheid gerealiseerd.

Uitgaande van het maximum aantal woningen van 115, wordt ruimschoots voldaan aan de norm, 1,8 parkeerplaats per woning, door de combinatie van parkeren op eigen terrein en openbare parkeerplaatsen.

Tabel parkeren:

	Gebied A	Gebied B	Gebied C	Gebied D1	Gebied D2	totaal
Aantal woningen	9	7	25	43	31	115
Norm (1,8)	16	13	45	77	56	207
Op eigen terrein	9	7	25	44	30	115
Te realiseren	7	6	20	33	26	92
Gerealiseerd	7	9	27	37	28	108



4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Met de nieuwe bepalingen inzake luchtkwaliteit wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de bepalingen bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De bestuursorganen dienen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan

wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is introductie van het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM). Dit begrip maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdingssituaties. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Binnen gestelde omvangsgrenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Wel blijven de begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen van belang.

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5) opgenomen met daarbij behorende regelgeving. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk tenzij vaststaat dat een project Niet in Betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM (die beide onderdeel uitmaken van de Wet luchtkwaliteit) geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Voor bepaalde projecten is expliciet bepaald dat deze niet in betekenende mate bijdragen. Zo ook voor woningbouw projecten. Hiervoor is in de regeling bepaald dat maximaal 3000 woningen in een overbelaste situatie gebouwd kunnen worden, zonder dat getoetst hoeft te worden of de bijdrage van de woningen de luchtkwaliteit ter plaatse verslechterd.

De bouw van maximaal 75 woningen draagt derhalve in niet betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Geluid

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2) naar eventuele belemmeringen ten gevolge van geluid bij de realisatie van de woningen in het plangebied.

Het plangebied ligt binnen de zone van enkele wegen (verkeerslawaai) en binnen de invloedssfeer van het bedrijventerrein Aan de Fremme (industrielawaai). Tevens is het bouwplan mogelijk gelegen binnen de invloedssferen van de inrichting van twee agrarische bedrijven.

Het doel van het onderzoek is:

1. Het in het kader van de Wet geluidhinder bepalen en toetsen van de geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde geluidbronnen waarvan de zone het nieuwbouwplan overlapt.
2. Het bepalen en beoordelen van de geluidbelasting ten gevolge van het bedrijventerrein Aan de Fremme aan de Nota industrielawaai.
3. Het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle relevante geluidbronnen in het kader van de ruimtelijke onderbouwing.
4. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is in voorliggend rapport nagegaan of ten aanzien van de plannen, milieuhygiënische (i.c. akoestische) belemmeringen aanwezig zijn.

In het onderzoek zijn de gezoneerde geluidbronnen de Eijkerweg, de Eijkerstraat en de Aan de Fremme, Schreudelsteeg en de IJzerenweg. Verder is binnen het plan Heiligerweg een nog te realiseren doorgaande weg voorzien. Deze weg is zoneringsplichtig omdat hier de maximum snelheid 50 km/h bedraagt. Wegen met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur zijn niet gezoneerd.

Het bedrijventerrein Aan de Fremme is niet gezoneerd overeenkomstig de Wet geluidhinder. Wel is voor het bedrijventerrein een Nota industrielawaai opgesteld. In de Nota is de gecumuleerde geluidbelasting van alle op bedrijventerrein aanwezig bedrijven vastgelegd. De nu geplande woningbouw valt binnen de eerder vastgestelde bebouwingsgrens aan de Scheuldersteeg.

Daarnaast is een milieuhygiënisch onderzoek verricht in het kader van twee bedrijven in de omgeving van het plangebied Deze toets is uitgevoerd overeenkomstig de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (hierna VNG-publicatie).

1 Verkeerslawaaai

In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure dient de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de gezoneerde wegen getoetst te worden aan de normen uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt eisen op aan de geluidbelasting vanwege wegen met een maximaal toegestane snelheid van meer dan 30 km/u waarvan de zone het plangebied overlapt. De geplande doorgaande weg in het plangebied voldoet hieraan. Deze weg wordt dan ook meegenomen in dit onderzoek. De geluidsbelastingen vanwege het verkeer na realisatie van het plan zijn berekend en getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. (zie overzicht verkeersintensiteiten in bijlage 2)

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de volgende wegen bij de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt overschreden:

- Eijkerweg, de maximale geluidbelasting bedraagt 49 dB(A);
- IJzerenweg, de maximale geluidbelasting bedraagt 52 dB(A);
- Nieuwe hoofdweg door het plangebied, de maximale geluidbelasting bedraagt 56 dB(A).

Uit een kostenanalyse volgt dat de hoge kosten voor het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen en het daarmee reduceren van de geluidbelasting niet opwegen tegen de kosten die noodzakelijk zijn om het minimale binnenniveau van 20 dB te respecteren. Aan de gemeente Eijsden-Margraten wordt derhalve verzocht om een hogere grenswaarden vast te stellen voor de woningen langs de wegen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Deze zijn aangegeven in bijlage III van het akoestisch onderzoek (zie bijlage 2).

Er is geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh ten gevolge van de aansluiting op Aan de Fremme, de Eijkerweg en de Eijkerstraat.

Voor de IJzerenweg is sprake van reconstructie in de zin van de Wgh. Door het wegdeel tussen de Eijkerstraat en de IJzerenweg uit te voeren met een stiller wegdektype (dunne deklagen 2) is er geen sprake meer van reconstructie in de zin van Wgh.

Voor de Heiligerweg is sprake van reconstructie in de zin van de Wgh. Door het wegdeel ter hoogte van de woning Heiligerweg 1 over een lengte van 100 m uit te voeren met een stiller wegdektype (dunne deklagen 2) neemt in de toekomstige situatie de geluidbelasting bij deze woning af tot 51 dB(A). Het college van B&W dient voor deze woning een hogere waarde van 51 dB(A) vast te stellen.

2. Industrierrein “Aan de Fremme”

Voor bedrijventerrein Aan de Fremme heeft Cauberg-Huygen medio 2006 een Nota Industrielawaai opgesteld. In deze Nota is voor de bedrijven op het bedrijventerrein, binnen de geformuleerde grenswaarden voor woningen (bestaand en nieuw), een verdeling van de geluidruimte opgenomen. Op basis van deze Nota, met bijbehorende geluidboekhouding, bestaat inzicht in de actuele, vergunde en toekomstige geluidimmissie van het bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied. Betreffende geluidboekhouding is medio december 2009 geactualiseerd. Op aangegeven van de gemeente zijn nog enkele recente inzichten in het rekenmodel verwerkt. Onder andere is op aangegeven van de gemeente het bedrijf van Thoor opgesplitst in 5 delen; 4 afzonderlijke kavels en het overgebleven van gedeelte van Thoor. Daarnaast is het gebied ten oosten van de weg aan De Fremme geactualiseerd op basis van aangeleverde informatie van de gemeente. Omdat de totale geluiduitstraling van Aan de Fremme nog niet de volledige geluidruimte heeft benut is middels een groepsreductie de 50 dB(A) contour opgevuld.

Uit de berekeningen blijkt dat de berekende geluidbelasting op een beoordelingshoogte van 5 meter ter plaatse van de geplande woningbouw binnen het plan overschrijdt de norm uit de Nota Industrielawaai.

Woningbouw bestaande uit één bouwlaag (bungalow) is mogelijk indien aan de zuidzijde op de erfgrens een aarden wal van 2,5 m wordt geplaatst. Indien de woningbouw uit meerdere bouw-

lagen gaat bestaan is het akoestisch doof uitvoeren van de hoger gelegen geveldelen noodzakelijk.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

Er is daarom Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is nagegaan of er ten aanzien van de plannen, milieuhygiënische (voornamelijk akoestische) belemmeringen aanwezig zijn. Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie.

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar inrichtingen dicht bij woningen worden voorzien. In het akoestisch rapport is gebruik gemaakt van de versie 2009.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfs categorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevels van woningen. Indien deze afstanden gerespecteerd worden, dan is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijke ordening. Indien één van deze afstanden niet gerespecteerd wordt, is nader onderzoek nodig om na te gaan of alsnog sprake kan zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie. Bij nader onderzoek wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de geldende wet- en regelgeving.

- Zoogkoeienbedrijf

In voorliggende situatie bevindt de dichtstbijzijnde bestaande woning zich op een afstand van 50 meter (in de dezelfde richting als het bouwplan) tot de inrichting. Indien er op een afstand groter dan 50 meter van de erf grens van Brouwers woningbouw plaatsvindt, zullen de rechten die gelden op basis van de milieuwetgeving niet in het gedrang komen. In voorliggende situatie zijn geen nieuwe woningen voorzien binnen een afstand van 50 meter van de inrichting.

- Fruitteler

De dichtstbijzijnde nieuwe woningen bevinden zich op een afstand van minimaal 4 meter tot de grens van het terrein van de inrichting. De richtafstand uit de VNG-publicatie bedraagt 30 meter en wordt daarmee niet gerespecteerd.

Uit de rekenresultaten voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau volgt dat de inrichting van Marx ter plaatse van de nieuwe woningen voldoet aan de richtwaarden uit stap 2 en 3 en voor het maximale geluidsniveau voldoet aan stap 3. Daarnaast volgt dat er ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de normen uit het Besluit Landbouw.

Gezien het feit dat er bij de nieuwe woningen aan stap 3 uit de VNG publicatie en aan de normen uit het Besluit Landbouw worden voldaan kan het realiseren van de nieuwbouwwoningen daarmee als akoestisch verantwoord worden geacht.

De richtwaarden voor de indirecte hinder uit de VNG en voorkeursgrenswaarde uit de "Schrikkelcirculaire" worden gerespecteerd. De verkeersaantrekkende werking vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

Bestrijdingsmiddelen

Ten aanzien het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in met name fruitboomgaarden, dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. In het bestemmingsplan is daarom het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen, indien toegepast op een wijze waarbij op meer dan 1 meter boven maaiveld gespoten wordt, verboden. Enkel met een omgevingsvergunning kunnen chemische bestrijdingsmiddelen op deze wijze worden toegepast. Hierbij vindt een afweging plaats of er sprake is van gezondheidsrisico's.

4.8 Externe veiligheid

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is het onderzoek externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van in totaal 115 woningen in het plangebied (zie bijlage 3). Doel van het onderzoek is om na te gaan in hoeverre externe veiligheid een belemmering kan vormen voor de ontwikkeling van dit plan en eventueel randvoorwaarden stelt aan het ontwerp.



De analyse voor externe veiligheid is gericht op volgende onderdelen:

- transport gevaarlijke stoffen;
- transportleidingen;
- hoogspanningskabels;
- risicovolle bedrijven.

Transport van gevaarlijke stoffen

De dichtstbijzijnde transportroute bevindt zich op meer dan 450 meter afstand tot het plangebied. Op deze afstand hoeven er conform de Circulaire Risiconormering geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld. Conform het beleid van de gemeente is bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter verantwoording van het GR nodig. Bijgevolg legt het transport van gevaarlijke stoffen geen beperkingen op aan de voorgenomen planontwikkeling.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal buisleidingen gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Bijgevolg zijn er geen beperkingen voor het voorgenomen plan.

Hoogspanningslijnen

De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is op enkele kilometers van het plangebied gelegen. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de indicatieve zones van hoogspanningslijnen. Bijgevolg zijn er geen beperkingen voor het voorgenomen plan.

Risicovolle bedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van een van de omliggende risicovolle bedrijven.

Externe Veiligheidsbeleid gemeente

Bij besluit van 29 juli 2008 heeft de gemeente een eigen extern veiligheidsbeleid vastgesteld. Het plan voldoet aan dit beleid.

Conclusie

Conclusie van het onderzoek is dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de woningbouw in het plangebied.

4.9 Bodem

Algemeen

In opdracht van Groenplanning heeft ARCADIS Nederland BV een aanvullend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied "Heiligerweg" te Margaten. Hierbij is aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd, zijn de analyseresultaten uit eerder verrichte onderzoeken hertoetst aan het vigerende bodembeleid en is ter plaatse van de locatie Holstraat 1 een aanvullend/actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd.

Zowel in 2000/2001 en recent (2011-2012) zijn ter plaatse bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Dossieronderzoek en terreininspectie

In oktober 2011 is ter plaatse van perceel H 68 een bodemonderzoek (zie bijlage 4) uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. Hier is destijds geen toestemming verkregen tot onderzoek. Daarnaast is gebleken dat ter plaatse van de locatie Holstraat 1 aanvullend/actualiserend onderzoek noodzakelijk is.

Chemische onderzoeken

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van het gehele plangebied lichte verontreinigingen aan cadmium voorkomen, welke de MWW niet overschrijden. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetroffen.



In een onderzoek uit 2000 (MIKO) blijkt dat er plaatselijk ook licht verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aan enkele overige metalen en PAK in de grond zijn getroffen. In het onderzoek uit 2001 (Geoconsult) zijn deze verhoogde gehalten niet meer aangetroffen. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m -my en is derhalve niet onderzocht. Op basis van de analysesresultaten kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geschikt is voor het boogde gebruik (wonen).

Zinkverontreiniging Heiligerweg/IJzerenweg

Ter plaatse van het perceel gelegen in de oksel tussen de Heiligerweg en de IJzerenweg is in de bovengrond plaatselijk een sterke verontreiniging aangetroffen met zink. Deze verontreiniging is vervolgens in 2001 nader onderzocht. Hierbij zijn tot 1,0 m -my maximaal lichte verontreinigingen met zink aangetroffen. In de bovengrond wordt hierbij tevens de MWW overschreden. De eerder aangetoonde sterke verontreiniging is hiermee niet bevestigd. Het oppervlak, waar de lichte verontreiniging met zink is aangetroffen, bedraagt < 25 m³. Uit de doelmatigheidstoets blijkt dat uitvoering van saneringsmaatregelen niet doelmatig zijn, uitgaande van een laag ecologisch beschermingsniveau. Uit recent onderzoek is gebleken dat ter plaatse een vergelijkbare kwaliteit is aangetoond.

Perceel H68

Uit bodemonderzoek (zie bijlage 4) is gebleken dat sprake is van een schone locatie (alle gehalten beneden de AW2000-norm).

Holstraat 1

Ter plaatse van de opslag met bestrijdingsmiddelen, dieselolie en smeerolie is in 2000 in de bovengrond een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. Deze verontreiniging is in 2001 vervolgens nader onderzocht. Hieruit blijkt dat in de kern van de verontreiniging de grond tot 1,0 m -my sterk is verontreinigd met minerale olie. De onderliggende grond en de monsters van de omringende boringen zijn niet tot licht verontreinigd met minerale olie.

Deze verontreiniging is in onderhavig onderzoek geactualiseerd, waarbij in de bovengrond maximaal lichte verontreinigingen met minerale olie zijn aangetoond. De gehalten overschrijden de MWW of de MWI. In de overige afperkende boringen zijn in de bovengrond en in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De in het verleden aangetroffen sterke verontreiniging met minerale olie is in onderhavig onderzoek niet bevestigd. De omvang van de lichte verontreiniging met minerale olie in de bovengrond wordt ingeschat op circa 500 m³. Deze locatie maakt geen onderdeel (meer) uit van het plangebied en er vindt derhalve ook geen bestemmingswijziging plaats. Omdat de bestemming niet wijzigt en er geen sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde, zijn er geen (sanerings)maatregelen ter plaatse van de verontreiniging met minerale olie noodzakelijk. In de zeecontainer vindt opslag van bestrijdingsmiddelen plaats. In de bovengrond ter plaatse van de zeecontainer zijn lichte verontreinigingen aan cadmium, zink, kwik, minerale olie en PAK aangetroffen. Hierbij overschrijdt het gehalte aan zink tevens de MWW en het gehalte aan minerale olie de MWI. Voorts is in de bovengrond een sterke verontreiniging met DDT (som, factor 0,7) en DDE (som, factor 0,7) en een lichte verontreiniging met DDD (som, factor 0,7) aangetoond. Als gevolg van deze verhoogde gehalten overschrijdt de somparameter OeB's de tussenwaarde en de MWI. Voor individuele DDX zijn geen maximale waarden vastgesteld. Geadviseerd wordt om de verontreiniging met DDX nader te onderzoeken.

4.10 Archeologie

In maart 2012 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een aanvullend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Heiligerweg (bijlage 5a). Dit onderzoek is een aanvulling op het in 2001 uitgevoerde onderzoek (bijlage 5)

Op basis van het aanvullende bureauonderzoek luiden de conclusies en aanbevelingen als volgt:

“Gezien de hoge verwachting dat in en direct onder de bouwvoor archeologische resten kunnen voorkomen van zowel jager-verzamelaars als landbouwers, is de kans groot dat de toekomstige bodem een versturende invloed hebben. Het wordt aanbevolen de plannen zodanig aan te passen dat de verwachte archeologische resten in de bodem behouden kunnen blijven.

Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen een nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van karterend veldonderzoek.

In opdracht van Nouville Ontwikkeling B.V. heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in april 2012 dit karterend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een oppervlaktekartering. (bijlage 5b)

Tijdens de oppervlaktekartering is een groot aantal archeologische vondsten verzameld. De vondsten uit de Steentijd t/m de Middeleeuwen zijn apart verzameld en ingemeten. Daarnaast is, verspreid over het gehele plangebied, een groot aantal fragmenten geglazuurd aardewerk aangetroffen uit de Nieuwe tijd. Deze fragmenten zijn niet verzameld. Ze worden namelijk vaak als minder waardevol beschouwd omdat het mogelijk zogenaamd bemestingsaardewerk betreft: aardewerk dat samen met huishoudelijk afval als mest op de akkers werd gebracht. Vandaar dat deze vondsten dikwijls niet verwijzen naar een vindplaats ter plaatse. De vondsten zijn beschreven in het rapport (Bijlage 5b).

Conclusie

Aangezien in en direct onder de bouwvoor waarschijnlijk archeologische resten voorkomen van zowel jager-verzamelaars als landbouwers, is de kans groot dat bodemingrepen die dieper gaan dan de bouwvoor, zullen leiden tot een aantasting van archeologische resten. Hier dient in de planvorming rekening gehouden te worden. Bij bedreiging van de resten dienen deze nader gewaardeerd te worden. Het bevoegd gezag heeft derhalve besloten dat voorafgaande aan de vergunningverlening nader inventariserend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven moet worden uitgevoerd, hetwelk leiden moet tot een rapport over de waarde van het te verstoren terrein als bedoeld in Monumentenwet 1988, art. 39, lid 1. Op grond van dit rapport zal worden besloten of aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden gesteld in de vorm of de verplichting tot het nemen van technische maatregelen, en/of de verplichting tot het laten uitvoeren van een opgraving en/of een archeologische begeleiding

4.11 Watertoets

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem. In bijlage 6 is een uitvoerige waterparagraaf opgenomen.

4.11.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis

van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Keuze watersysteem

Het gekozen waterhuishoudkundig systeem geeft, rekening houdend met de lokale omstandigheden invulling aan het bovenstaande beleid.



Hemelwater

Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van hemelwater. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan infiltratie. Om de mogelijkheden tot infiltratie te bepalen is onderzoek verricht.

Het gebied waarop het bestemmingsplan Heiligerweg is geprojecteerd, loopt licht glooiend vanaf de Scheuldersteeg in de richting van de Eijkerweg. De ondergrond ter plaatse van het bestemmingsplan bestaat de eerste 7 tot 11,5 meter uit löss en daaronder tot een diepte van circa 16 meter uit waterdoorlatende lagen die bestaan uit kalksteen, zand en grind. De infiltratiecapaciteit van de löss-laag is gering.

Voorts grenst het plangebied aan de noordzijde aan een freatisch grondwaterbeschermingsgebied, "IJzeren Kuilen", maar maakt er geen onderdeel van uit. Rekening houdend met geomorfologische opbouw van de bodem, wordt voor de infiltratie aan de noordzijde van het plangebied een infiltratievoorziening gemaakt.

Wateradvies

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Op 1 maart heeft het waterschap aangegeven geen opmerkingen te hebben op de waterparagraaf. In het kader van het vooroverleg heeft de het waterschap aangegeven dat de verwijzing naar de Keur in artikel 8 niet juist is. Dit is aangepast. Daarnaast vraagt het waterschap aandacht voor de onderhoudssituatie van de waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze voorzieningen liggen evenwel in openbaar gebied dat eigendom wordt van de gemeente. Hiermee is het beheer en onderhoud gegarandeerd.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van de bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding (plankaart) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

5.2 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening biedt de keuze uit drie planvormen:

1. het gedetailleerde bestemmingsplan;
2. het globale eindplan;
3. het globale bestemmingsplan met uitwerkingsregels.

Het verschil tussen de eerste twee bestemmingsplannen en het globale bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden is dat de eerste twee bestemmingsplannen een basis bieden voor het verlenen van bouwvergunning. Voor het globale bestemmingsplan met uitwerkingsregels moet eerst een uitwerkingsplan worden vastgesteld, voordat bouwvergunning verleend kan worden. In dit plan is gekozen voor een mix tussen globaal eindplan en een gedetailleerd bestemmingsplan. Binnen het nieuw te realiseren woongebied zijn de bestemmingen Groen, Verkeer, Agrarisch met waarden, Agrarisch- Agrarisch bedrijf, Bedrijf en Water gedetailleerd bestemd terwijl binnen de bestemming Wonen meer sprake is van een globale eindbestemming met veel flexibiliteit.

5.3 Planregels

5.3.1 Indeling hoofdstukken

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient conform een vaste volgorde te worden aangehouden, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - begrippen;
 - wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - bestemmingen
 - voorlopige bestemmingen
 - uit te werken bestemmingen
 - dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - anti-dubbeltelbepaling
 - algemene bouwregels
 - algemene gebruiksregels
 - algemene aanduidingsregels

algemene ontheffingsregels
algemene wijzigingsregels
verwerking in de naaste toekomst
algemene procedureregels
overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
overgangsrecht
slotregel

5.3.2 *Inleidende regels*

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

5.3.3 *Bestemmingsregels*

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. De ontheffing van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een aanlegvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden niet toegestaan zonder dat hiervoor een aanlegvergunning is verkregen van het daartoe bevoegde gezag.

Artikel 3: Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De gronden met de bestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf” zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden. Het betreft hier het bestemmen van het bedrijf aan de Eijkerweg dat gehandhaafd blijft in het plangebied.

Artikel 4: Agrarisch met waarden

De gronden met de bestemming “Agrarisch met Waarden” zijn bestemd voor agrarisch gebruik met behoud van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.

Hoewel de gronden voor normaal agrarisch gebruik bruikbaar zijn, is voor bepaalde activiteiten een separate omgevingsvergunning (aanlegvergunning) nodig zodat een afweging gemaakt kan worden in verband met het behoud van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. Tevens is ter bescherming van de aansluitende woningbouw een spuitzone opgenomen. Binnen deze zone mag zonder vergunning geen gebruik gemaakt worden van bestrijdingsmiddelen.

Ondergeschikt aan het agrarisch gebruik mogen de gronden gebruikt worden voor recreatieve doeleinden, geluidwerende voorzieningen en wandel-, ruiters-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen en paden

Op de gronden zijn beperkte bouwwerken toegestaan.

Artikel 5: Bedrijf

De gronden met de bestemming "Bedrijf" zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de aangewezen categorie. Het betreft hier het bestemmen van het bedrijf aan de Holstraat dat gehandhaafd blijft in het plangebied.

Met de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de bedrijfsbestemmingen in de dorpskern van Margraten. Toegestane bedrijven betreffen alleen milieucategorie 1. Bij het bedrijf zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Artikel 6: Groen

De gronden met de bestemming "Groen" zijn bestemd voor o.a groenvoorzieningen, plantsoenen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden.

Met deze bestemming is beoogd de groenstructuur in het plangebied te verankeren. Kleinschalige groenvoorzieningen en bomen kunnen tevens binnen de bestemming verkeer gerealiseerd worden.

Artikel 7: Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met maximaal 2X1 rijstrook, straten en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- nutsvoorzieningen.

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen alleen bouwwerken geen gebouw zijnde gebouwd worden ten behoeve van de bestemming en voor nutvoorzieningen.

Artikel 8: Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, (tijdelijk) bergen en/of afvoeren van water. De bestemmingsregeling sluit niet de werking van de Keur van het waterschap uit.

Artikel 9: Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen-1' zijn bestemd voor woningen. Binnen deze bestemming kunnen diverse bebouwingstypologieën voorkomen, dit is niet specifiek aangegeven opdat er maximale flexibiliteit is. Per woningtype zijn evenwel bouwregels opgenomen.

Artikel 10: Wonen - 2

De gronden met de bestemming 'Wonen – 2' zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Voor deze woningen geldt dat deze uitsluitend gerealiseerd mogen worden als voldaan is aan de voorwaarden met betrekking tot de geluidswerende voorzieningen.

Artikel 11: Wonen - 3

De gronden met de bestemming 'Wonen – 3' zijn bestemd voor de bestaande woning die zich in het plangebied bevindt.

5.3.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

Artikel 12 Dubbelbestemming Archeologische waarden

In verband met de aanwezig archeologische waarde in het gebied is een dubbelbestemming opgenomen om deze te beschermen. Alvorens werken worden uitgevoerd zal nader onderzoek moeten plaatsvinden.

Artikel 13 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregelbepaling, overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 14 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in dit artikel een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld dat in het plangebied maximaal 75 woningen mogen worden gerealiseerd.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene regels gegeven voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel ziet naast de algemene wijzigingsbevoegdheid voor generieke bestemmingen op de mogelijkheid om binnen aangegeven zone's de bestemming te wijzigen.

Op basis van deze bepaling wordt de mogelijkheid geschapen om in fase 2 40 woningen te realiseren na wijziging van het bestemmingsplan.

In het geval geen gebruik gemaakt wordt van deze bevoegdheid is er tevens de bevoegdheid om in de wro-zone wijzigingsbevoegdheid 2 de bestemmingen te wijzigen teneinde een betere stedenbouwkundige afronding van het plan te realiseren.

Artikel 18 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 19 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

6 Uitvoerbaarheid en handhaving

In dit hoofdstuk wordt de (economische) uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig.

6.2 Handhaving

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is het handelen in strijd met de bestemmingen verboden. Door bij het ontwerpen van het plan tijdig te overleggen met de gebruikers van het gebied, is ernaar gestreefd een bestemmingsplan op te stellen dat voldoende ruimte biedt aan de gebruikers en bewoners. Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staan een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planregels ter beschikking. Bij de toepassing van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek. De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.). Nadat een feit is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van staken en het opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden voorgelegd om door middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een schriftelijke waarschuwing worden verzonden waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten voor het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.

7 Procedure

7.1 Algemeen

Op het Woningbouwproject Heiligerweg is de Crisis en Herstelwet van toepassing (Project in-gevolge Bijlage 1 CHW).

Dit betekent dat er kortere termijnen gelden bij de vaststellings- en beroepsprocedures voor dit bestemmingsplan. Samengevat betekent dit het volgende:

- De rechter moet sneller uitspraak doen in beroepsprocedures: (binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn). Dit levert een gemiddelde tijdwinst op van een half jaar.
- De rechter kan het besluit in een beroepsprocedure toch in stand laten, ook al is er een klein foutje in het genomen besluit geslopen. Voorwaarde is wel dat dit de belanghebbenden niet benadeelt.
- Iemand kan alleen een beroep doen op rechtsregels die bedoeld zijn om zijn eigen belang te beschermen (relativiteitsvereiste). Zo mogen alleen mensen die zelf uitkijken op een te bouwen woning, zich beroepen op welstandsbepalingen.
- Decentrale overheden mogen niet meer tegen een besluit van een ander overheidsorgaan in beroep gaan bij de bestuursrechter. Tenzij dit besluit tot hen gericht is.
- Moet vanwege een rechterlijke uitspraak een nieuw besluit genomen worden, dan hoeft het voorafgaand onderzoek – waar het besluit op is gebaseerd – niet opnieuw gedaan te worden, tenzij de uitspraak juist betrekking heeft op een specifiek onderzoeksrapport.

7.2 Vooroverleg

Het concept bestemmingsplan Woningbouw Heiligerweg is aan diverse betrokken adviesinstan-ties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimte-lijke ordening (Bro).

Uit dit overleg zijn 4 reacties gekomen (zie bijlage 7). De opmerkingen zijn verwerkt in het plan. De resultaten van het vooroverleg zijn in het ontwerp bestemmingsplan Woningbouw Heiligerweg verwerkt.

7.3 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan Woningbouw Heiligerweg heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht. De integrale zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 8. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. In bijlage 9 is de zienswijzennota opgenomen.

Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Margraten het bestemmingsplan gewijzigd vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde be-stemmingsplan;

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ont-werp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

7.4 Beroep

Gelet op het feit dat Gedeputeerde Staten van Limburg een zienswijze hebben ingediend, is het plan na vaststelling opnieuw voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Bij brief van 22 januari 2013, verzonden 28 januari 2013 heeft Gedeputeerde Staten te kennen gegeven af te zien van de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven. De brief is aangehecht aan het vaststellingsbesluit.

Naar aanleiding van dit besluit is het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan Woningbouw Heiligerweg.